

Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.



INDICE:

Página:

I.-	Objeto de este documento.	1
II.-	Condiciones generales de realización de la evaluación de la sostenibilidad económica.	1
III.-	La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas.	3
IV.-	La suficiencia y adecuación de los suelos y desarrollos destinados a usos productivos.	19
V.-	Conclusiones.	24



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de exponer y justificar la sostenibilidad económica del Plan General del que forma parte, así como de las propuestas incluidas en él, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; artículo 3 del Reglamento de valoraciones de octubre de 2011; artículo "31.1.f" del Decreto 105/2008, de medidas urgentes; etc.).

Tiene asimismo por objeto justificar la suficiencia y la adecuación de los suelos y los desarrollos destinados a usos productivos de acuerdo con la legislación de aplicación (RDL, 7/2015).

II.- CONDICIONANTES GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Su elaboración, así como la determinación de su contenido, está condicionada por, entre otras, las tres premisas que se exponen a continuación.

La primera de ellas está asociada al hecho de que este Plan General consolida una parte importante de las propuestas urbanísticas planteadas en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor. Todas ellas son, por lo tanto, propuestas ya oficializadas a todos los efectos en el período anterior a la formulación y entrada en vigor de este Plan. Entre ellos cabe significar los nuevos desarrollos previstos en el contexto del Plan General de 2004 que están todavía en diversas fases de proyección y ejecución y se incorporan a este Plan. En todos esos supuestos se convalidan los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados, incluidos los estudios de sostenibilidad económica contenidos en ellos. Debido a ello, su sostenibilidad se considera justificada en los términos expuestos en esos documentos, a los que nos remitimos en este momento.

La segunda está relacionada con el hecho de que, conforme a lo establecido en el indicado artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, los desarrollos urbanísticos que han de ser objeto de atención y valoración en este documento son, en concreto, los que, de acuerdo con lo indicado en esa misma disposición, tienen la condición de actuaciones de nueva urbanización; reforma o renovación de la urbanización; y dotación. Esos desarrollos o propuestas de transformación urbanística del nuevo Plan General se corresponden con las tipologías y las correspondientes actuaciones que seguidamente se refieren:

- * Por un lado, los proyectos y actuaciones singulares (comunicaciones, equipamientos, espacios libres, infraestructuras de servicios, ...). Su proyección y ejecución es el resultado del cumplimiento de las responsabilidades correspondientes a las Administraciones competentes en las materias afectadas por esos proyectos y actuaciones.



- * Por otro, los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este mismo Plan y sujetos a los condicionantes propios de las actuaciones de transformación urbanística. Su relación, así como la justificación de su sostenibilidad económica, es la expuesta en el siguiente epígrafe III. Se trata de:

- Desarrollos sujetos a actuaciones integradas o susceptibles de serlo:

- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Esnabide 2.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Tomás López.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Hego Arramendi.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Ipar Egiburu.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Hego Egiburu.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Alzate.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Gamongoa.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Larretxipi.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Perutxene-Sagasti.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Egiluze.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Zamalbideberri.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Tolare-Intzinarte.

- Desarrollos sujetos a actuaciones de dotación:

- * Parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
- * Levantes autorizados en el ámbito 4 de Alaberga.
- * Subámbito 4.1 de caserío Alaberga.
- * Subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13
- * Parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
- * Subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14
- * Subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22
- * Parcela a.3/9.1 de Santa Clara 24
- * Parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.
- * Actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra.
- * Parcelas con aumento de edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo.
- * Parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi.
- * Subámbito 21.1 de Loidialde
- * Los que determine el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan.
- * Otros que reúnan las condiciones necesarias para su clasificación y categorización del modo indicado.

A su vez, la tercera y última de las citadas premisas está relacionada con la necesidad de tener presente que la evaluación de la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados es un proceso que comienza en este Plan y que ha de tener la correspondiente continuidad, en particular, en los planes a promover en su desarrollo. En concreto, los Planes Especiales de Esnabide 2, Tomás López, Hego Arramendi y Egiluze y los Planes Parciales de Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte han de ser complementados con la evaluación de su sostenibilidad económica, en desarrollo de la incluida en este documento.



III.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL Y DE SUS PROPUESTAS.

En atención a lo indicado, el análisis expuesto en este epígrafe está centrado en el segundo tipo de desarrollos urbanísticos mencionados en el epígrafe anterior (nuevos desarrollos urbanísticos sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística), y se realiza en el marco conformado por, entre otros, los criterios generales que asimismo se indican:

1.- Criterios generales

1.1.- El modelo territorial y urbanístico del Plan General.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística con el correspondiente análisis de su sostenibilidad económica, asociada, en concreto, a la ponderación del *impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*. En la misma línea se pronuncia el Real Decreto 1492/2011.

En atención a su objetivo, ese análisis ha de ser acometido en el marco del modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible por el que se apuesta en este Plan General, y, precisamente por ello, como complemento de las vertientes social y ambiental de ese modelo.

De ahí que, dicho análisis deba entenderse estrechamente asociado, entre otros, a los objetivos y criterios generales de intervención de este Plan que se exponen a continuación:

- * La integración de Errenteria y de las propuestas de este Plan en el entorno comarcal y supramunicipal del que forma parte.
- * La justificación de los desarrollos urbanos planteados (considerados desde distintas perspectivas: cualitativas; cuantitativas; destino a unos u otros usos: vivienda, actividades económicas, equipamientos, servicios urbanos...; etc.) en cuanto que medidas adecuadas, al tiempo que necesarias y suficientes, para satisfacer las demandas de esa naturaleza detectadas en el municipio para el horizonte de vigencia de este Plan (aproximadamente 15 años contados desde su aprobación y entrada en vigor).
- * La identificación de los espacios y elementos naturales de interés (al tiempo que no idóneos o innecesarios para fines urbanos), y la determinación de las medidas adecuadas para su preservación en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de este acorde con ese reconocimiento.



- * La determinación de un modelo urbanístico sustentado en premisas como éstas:
 - La continuidad física del medio urbano resultante, sin perjuicio de salvedades como las de Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte que responden a objetivos de recualificación ambiental y respuesta en el hábitat rural y se justifican en ese contexto.
 - La respuesta a las necesidades y demandas de carácter urbano en el medio urbano actual, minimizando la afección a suelos no urbanizables y/o naturales, al tiempo que fomentando las medidas de regeneración y rehabilitación de aquél medio. De hecho, se reduce la superficie del área urbana prevista por el vigente Plan General de 2004.
 - La eficiencia y la optimización cualitativas y cuantitativas del aprovechamiento del medio urbano con afecciones en: la ocupación del suelo; la implantación y utilización del transporte público; los servicios / recursos urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica y redes de telecomunicación, gas...) y demás dotaciones (red viaria, red ferroviaria, equipamientos...); etc.
 - La potenciación de un modelo de movilidad en el que el transporte público y los modos no motorizados (peatonales y ciclistas) tienen o han de tener un singular protagonismo, aprovechando las oportunidades de la localización del municipio en el entorno metropolitano.
 - La incentivación de medidas de: implantación y utilización de energías renovables; eficiencia energética; minimización de producción de residuos; ahorro de recursos naturales; etc.

Consideradas en ese contexto, el conjunto de las propuestas contenidas en este Plan (reguladoras de: la renovación y regeneración urbana; los desarrollos residenciales y de actividades económicas; los equipamientos, espacios libres y demás dotaciones; la preservación de suelos naturales-rurales; la red de comunicaciones; las infraestructuras de servicios urbanos; etc.) tienen la finalidad de dar respuesta a las demandas del municipio y de la ciudadanía, y, precisamente por eso, son necesarias, al tiempo de justificadas.

1.2.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas en el marco del citado modelo territorial y urbanístico.

La justificación de la sostenibilidad económica de este Plan y de sus propuestas en el contexto del modelo territorial y urbanístico expuesto en el apartado anterior está estrechamente asociada, entre otras, a las premisas generales siguientes:

- * La necesidad de las propuestas del Plan General para dar respuesta a las demandas detectadas en las distintas materias afectadas.

En consonancia con ello, la previsión de nuevos desarrollos residenciales (unas 1.791 nuevas viviendas), de actividades económicas [unos 100.000 m²(t)], equipamientos, espacios libres, etc. es positiva y necesaria para dar respuesta a las necesidades de esa naturaleza, y, en consonancia con ello, económicamente sostenible.



* La apuesta por un modelo urbanístico que conlleva entre otros extremos:

- Incentivar la eficiencia del uso y aprovechamiento de las actuales infraestructuras de comunicación (ciclista, peatonal, viaria, ferroviaria...), servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica, gas...), equipamientos y espacios libres, etc., con sus consiguientes y positivos efectos en la racionalización de sus gastos de mantenimiento.
- Reducir las necesidades de nuevas infraestructuras, dando respuesta a las demandas asociadas a los nuevos desarrollos planteados mediante, preferentemente, la remodelación y/o ampliación de las preexistentes, con sus, asimismo, positivos efectos en la racionalización de sus gastos de mantenimiento.
- Dar servicio a los citados desarrollos mediante transporte público y/o medios de movilidad no motorizados, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.

A todos esos efectos, la continuidad del medio urbano resultante no es sino una clara ventaja y/o aliciente, en la medida en que facilita la extensión de los servicios de esa naturaleza al conjunto o a la mayor parte del mismo en condiciones adecuadas, dando credibilidad a los objetivos de esa naturaleza.

Además, todas esas medidas suponen la reducción y/o minimización de los costes e inversiones de ejecución, mantenimiento, etc. de las citadas infraestructuras y dotaciones, con sus consiguientes efectos positivos en materia de sostenibilidad económica.

* La viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados, justificada en el documento "3.1 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera", constituye asimismo un factor positivo que redundará en la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de ella.

* La correspondiente y correcta identificación de las responsabilidades públicas y privadas de ejecución, abono y mantenimiento de los consiguientes costes.

En este caso, esas responsabilidades responden a los parámetros expuestos en el citado documento "3.1" (así como en el "3.3").

Y su determinación se realiza con el rigor y la precisión adecuados para, al tiempo de garantizar la ejecución global de las propuestas, acotar las responsabilidades públicas, y, dentro de éstas, las propias del Ayuntamiento, y su incidencia en la hacienda municipal.

* Gran parte de esos costes tienen una singular, al tiempo que razonada, justificación desde la perspectiva de la sostenibilidad general del desarrollo territorial y urbanístico planteado y potenciado en este Plan General.



- * La implantación y ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a ellas, no conlleva costes económicos singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.
- * Los nuevos desarrollos planteados, una vez que sean ejecutados y utilizados por sus destinatarios (en sus distintas modalidades de ocupantes de vivienda o trabajadores en los correspondientes locales y pabellones, usuarios de equipamientos, etc.), generarán los correspondientes ingresos económicos a favor del Ayuntamiento (tasas, impuestos, etc.) que contribuirán, a su vez, al abono de los correspondientes gastos públicos.

Esa circunstancia, sumada a la del razonable equilibrio existente entre, por un lado, dichos desarrollos e ingresos, y, por otro, las nuevas dotaciones públicas (viario, equipamientos, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) resultantes de esos desarrollos, permiten concluir que las tareas de conservación y mantenimiento de esas dotaciones públicas no supondrán un singular sobre coste o responsabilidad económica y financiera para el Ayuntamiento de Errenteria.

1.3.- El alcance material y temporal de la evaluación objeto de este documento.

La racionalización del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas urbanísticas justifica una atenta y continuada evaluación integral del mismo desde la perspectiva de su sostenibilidad económica, que vaya más allá del campo y del período de intervención de este Plan.

Tan sólo de esa manera será posible, complementariamente: conocer de manera continuada y progresiva los costes de mantenimiento y conservación de este municipio en sus debidas condiciones de calidad, así como sus impactos económicos en la hacienda pública y, en particular, en la municipal; evaluar el resultado desde la perspectiva de su adecuación o no a los parámetros propios de la sostenibilidad económica; y determinar las medidas para, en todo caso, garantizar dicha sostenibilidad.

Sin perjuicio del reconocimiento de la importancia de ese trabajo integral y continuado, la evaluación objeto de este documento es más modesta y, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, está condicionada por, entre otras, las circunstancias siguientes:

- * En atención a lo indicado, el ámbito material o territorial objeto de evaluación está conformado por una determinada parte del medio urbano y no por el conjunto de él. En concreto por:
 - Los ámbitos y subámbitos urbanísticos objeto de las actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de urbanización y de dotación) previstas en este Plan.
 - Las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas y/o necesarias para que los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en dichos ámbitos y subámbitos cuenten con los adecuados servicios urbanos.



- * El período temporal objeto de evaluación está conformado por el horizonte de proyección de este Plan, fijado, aproximadamente, en los 15 años posteriores a su aprobación y entrada en vigor. En la medida en que este documento forma parte de dicho Plan, carecería de justificación alguna extender dicha evaluación a un período distinto y/o superior al de éste.
- * Las citadas obras de urbanización e infraestructuras han de ser objeto de las correspondientes actuaciones de mantenimiento, acordes con sus características y condicionantes, así como con el uso que se haga de ellas. Además, tras el transcurso de su período de "vida útil" deberán ser objeto de las correspondientes actuaciones de renovación o reposición. Aquellas y éstas tienen costes económicos distintos.
- * En este documento se toman en consideración los costes de mantenimiento y no los de renovación de dichas urbanización e infraestructuras públicas al considerarse que su período de "vida útil" es, en términos generales, superior al de proyección y vigencia de este Plan, sin que, en circunstancias normales resulte necesaria su renovación o reposición en ese período.

1.4.- La ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas.

La ejecución de esas obras e infraestructuras, al igual que el abono de sus costes económicos, constituye una responsabilidad vinculada a la ejecución de los propios desarrollos urbanísticos previstos en los citados ámbitos y subámbitos urbanísticos. No tiene, por lo tanto, impactos económicos en la hacienda pública y, en concreto, en la municipal.

Algunas de las salvedades a ese respecto son o serán las relacionadas con la ejecución de todos o algunos de los nuevos equipamientos siguientes:

- * Edificio Oarso para residencia de personas mayores.
- * Ampliación de piscinas al aire libre de Esnabide.
- * Edificación en parcela c.1/2.1 ordenada en Beraun.
- * Edificación en parcela ordenada en Esnabide con destino a alojamientos dotacionales.
- * Edificación en parcela ordenada en Igantzi con destino a alojamientos dotacionales.
- * Edificación en Gamongoa (incluida escuela).
- * Edificación en Markola goia.
- * Edificación en Perutxene/Sagasti.
- * Edificación en Tolare-Intzinarte.
- * Glorieta de Zamalbide.

Y, también, las actuaciones de ordenación de viviendas de protección pública en suelos de titularidad municipal:

- * Parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
- * Parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Tomás López.
- * Parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.



En algunos de esos casos, la obligación de ejecutar esos equipamientos corresponde a la Administración pública (incluido el Ayuntamiento). Debido a ello, dicha ejecución tiene afecciones directas en la hacienda municipal. En todo caso, esas propuestas no están sujetas a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística y, en principio, su evaluación excede del cometido propio de este estudio, sin perjuicio de las consideraciones que sobre ellas se incluyen en él.

1.5.- Las obligaciones de mantenimiento de las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan y mencionadas en el apartado 2 conllevará para la hacienda pública municipal obligaciones y gastos relacionados con, entre otras, las actuaciones que se exponen a continuación:

- * Mantenimiento y limpieza de plazas, aceras, calzadas y demás espacios objeto de urbanización "pavimentada-dura", incluido el referente al alumbrado público, mobiliario, arbolado, etc. existente en ellos.
En atención a la información disponible, los costes de esas actuaciones se estiman en una media de 2,20 €/m²/año.
- * Mantenimiento y limpieza de zonas verdes y espacios objeto de urbanización "blanda - verde", incluido el referente al alumbrado público, mobiliario, arbolado, etc. existente en ellos.
En atención a la información disponible, los costes de esas actuaciones se estiman en una media de 4,80 €/m²/año.
- * Mantenimiento del arbolado. Se estima incluido en valores precedentes.
- * Mantenimiento de los nuevos equipamientos públicos.
La diversidad y complejidad de esos equipamientos y la indefinición en la mayoría de los casos de su destino efectivo dificultan seriamente la determinación de sus costes específicos o medios de mantenimiento.
- * Mantenimiento de la red de abastecimiento de agua.
- * Mantenimiento y limpieza de la red de saneamiento.
- * Recogida y tratamiento de residuos.

La prestación de esos tres últimos servicios está sujeta a la correspondiente ordenanza fiscal, que determina la tasa municipal a abonar en cada caso. En ese contexto cabe concluir que el importe de esas tasas cubre y cubrirá los costes de prestación y mantenimiento de dichos servicios.



Debido a ello, dichos ingresos dan respuesta al impacto que esos costes generarán en la hacienda municipal, dando lugar a un resultado económicamente sostenible.

Además, la correcta determinación de las citadas obligaciones justifica el análisis comparado de la situación actual y futura. Así, en todos aquellos ámbitos y subámbitos en los que ya existen y cumplen en este momento ese tipo de obligaciones, la determinación de las resultantes de las nuevas propuestas de ordenación justifica la deducción de aquellas, de manera que el resultado es equivalente a la diferencia entre, por un lado, el conjunto de las futuras y, por otro, las actuales. No en vano, el mantenimiento de las dotaciones públicas existentes en este momento forma parte de las obligaciones municipales actuales.

1.6.- Los ingresos municipales.

A los efectos de su estimación cabe diferenciar, entre otras, las distintas modalidades de ingresos municipales que se mencionan a continuación, según se preste mayor o menor atención a las distintas cuestiones que asimismo se indican:

- * Tributos e ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria y/o urbanística.
Son, entre otros, los relacionados con:
 - El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
 - La tasa por prestación de servicios por obras, actuaciones urbanísticas y otros servicios técnicos.
 - La tasa por la expedición y entrega de documentos urbanísticos.
 - El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
- * Otros tributos e ingresos como los siguientes:
 - El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
 - El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
 - El Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
 - Las Contribuciones Especiales.
 - La tasa por prestación de servicios por actividades e instalaciones y apertura de establecimientos locales.
 - La tasa por prestación del servicio de recogida de basuras.
 - La tasa de alcantarillado.
 - La tasa por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público municipal.
 - Otros tributos e ingresos (abastecimiento de agua...).



- * Ingresos puntuales o permanentes. En concreto:
 - Ingresos puntuales y/o de abono en el momento concreto en el que se materialice el correspondiente hecho o actuación. Se incluyen entre ellos los ingresos relacionados con:
 - . El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación mediante el abono de su valor económico.
 - . El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
 - . El importe de las tasas por: otorgamiento de licencias urbanísticas; actividades en locales; ocupación del dominio público municipal con determinados fines; expedición y entrega de documentos urbanísticos; etc.
 - . El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - . Etc.
 - Ingresos permanentes o continuados cuya imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Algunos de ellos son los relacionados con:
 - . El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
 - . El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
 - . El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
 - . Las tasas por: suministro de agua; prestación del servicio de saneamiento; recogida de residuos; ocupación del dominio público con determinados fines; etc.

En ese contexto, la estimación de los ingresos municipales que se consideran a los efectos de evaluar la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos del apartado 2 responde, entre otras, a las premisas siguientes:

- * En línea con lo expuesto, se estima que los ingresos derivados de las tasas de abastecimiento de agua, alcantarillado y recogida de residuos cubren los costes de mantenimiento de las redes e instalaciones asociadas a esas materias. Debido a ello, dichos ingresos dan respuesta al impacto que esos costes generan en la hacienda municipal, dando lugar a un resultado económicamente sostenible.
- * Los ingresos económicos relacionados con el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) se estiman en la cuantía aproximada expuesta en el apartado 2 en relación con cada uno de los desarrollos urbanísticos analizados.
- * La estimación de los ingresos relacionados con el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) responde, entre otros, a los parámetros siguientes:



- Se toma como referencia el turismo de 9 hasta 11,99 caballos fiscales, al ser el vehículo más estandarizado o común.
Y la tasa fijada para ese vehículo en la ordenanza vigente en la materia es de 86,15 €/vehículo/año.
- El número de vehículos que se considera es el resultante de un estándar de 1 vehículo/100 m²(t).
- * Los ingresos económicos puntuales se consideran en los términos y con el alcance expuestos en el apartado 3.
- * Los ingresos relacionados con el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) así como otros tributos (contribuciones especiales; tasa por prestación de servicios por actividades e instalaciones y apertura de establecimientos locales; tasa por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público municipal; etc.) son de difícil estimación en atención a la complejidad del hecho imponible objeto de atención en cada caso y de los condicionantes y de la casuística inherentes a dicho hecho.

De ahí que esos ingresos no sean objeto de consideración en este documento. En todo caso, son y serán ingresos que, en el balance general, contribuirán positivamente a la sostenibilidad económica de los desarrollos analizados en este epígrafe.

1.7.- Otras cuestiones.

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se complementan, además y entre otros, con los que se exponen a continuación:

- * Se considera, exclusivamente, la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante y destinada a usos residenciales y de actividades económicas (productivas y terciarias).

No así la prevista sobre rasante y destinada a equipamiento privado. Y tampoco la proyectada bajo rasante a los efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Su correcta evaluación en el futuro acentuará la sostenibilidad económica de este Plan y de sus propuestas.
- * A los efectos de determinar la superficie vinculada a cada uno de los desarrollos urbanísticos analizados se considera la de los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados en cada caso.
- * En línea con lo expuesto en distintas ocasiones, se considera que los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el contexto del Plan General de 2004 y que este Plan consolida, o bien ya han sido objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva de la sostenibilidad económica, o bien dicha evaluación excede del cometido de este Plan.



Por lo tanto, la evaluación que se realiza en este momento incide en los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan.

Es más, en lo referente a los nuevos desarrollos que han de ser objeto de planeamiento pormenorizado para la determinación de su ordenación pormenorizada, dicha evaluación es un avance de la que, en su caso, deberá acometerse en el contexto del planeamiento pormenorizado.

Finalmente, a estos efectos se consideran los siguientes valores tendenciales referidos al impuesto del IBI: 2 €/m²(t) para VPP y usos terciarios e industriales y 3 €/m²(t) para VL.

2.- Evaluación y justificación de la sostenibilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Plan, teniendo en cuenta los ingresos permanentes o continuados.

Dicho análisis es el incluido en el siguiente cuadro y, conforme a lo expuesto en él, es el resultado de la consideración y valoración de, entre otros, los siguientes parámetros y cuestiones:

- * La edificabilidad prevista en los correspondientes ámbitos y subámbitos.
- * La superficie de las dotaciones públicas previstas.
- * Los gastos de mantenimiento estimados.
- * Los ingresos estimados.
- * El balance resultante.

Para ello se han utilizado las mediciones realizadas y los parámetros expuestos.

De ello resulta un balance global positivo, cabiendo destacar que, con la salvedad de la intervención de Zamalbide (en rojo en el cuadro), aquella de menor densidad, todas las actuaciones analizadas dan lugar a un balance asimismo positivo.



CUADRO 1.
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS
URBANÍSTICOS PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL.

AMBITO SUBÁMBITO PARCELA	Edificabilidad urbanística prevista (m ² (t))							Gast. mant. 1000 €/año			Estimación de ingresos 1000 €/año						Balance (€)
	VPPS	VVPT	VL	Terc.	Ind.	Urb. dura	Urb. blanda	Urb. dura	Urb. blanda	Total	IBI VPP	IBI VL	IBI Terc	IBI Ind	IVTM	Total	
Esnabide 2	750	750	1.520	0	0	1500	0	3,3	0	3,3	3	4,56	0	0	2,6	10,16	6,86
Tomás López	11.000	0	0	0	0	5250	2500	11,55	12	23,55	22	0	0	0	9,48	31,48	7,93
Hego Arramendi	1.300	1.300	3.200	0	0	1500	500	3,3	2,4	5,7	5,2	9,6	0	0	5	19,8	14,1
Hego Egiburu	0	0	0	0	5.157	2000	0	4,4	0	4,4	0	0	0	10,31	-	10,31	5,91
Ipar Egiburu	0	0	0	0	8.144	3000	0	6,6	0	6,6	0	0	0	16,29	-	16,29	9,69
Larretxipi	0	0	2.808	0	51.771	17500	15000	38,5	72	110,5	0	8,42	0	103,5	7	118,92	8,42
Perutxene-Sagasti	27.322	8.037	28.439	2.750	0	22000	21500	48,4	103,2	151,6	70,72	85,32	5,5	0	54,96	216,5	64,9
Egiluze	0	0	0	0	20.000	8400	0	18,48	0	18,48	0	0	0	40	-	40	21,52
Zamalbideberri	0	660	1.210	130	0	4250	500	9,35	2,4	11,75	1,32	3,63	0,26	0	1,6	6,81	- 4,94
Tolare-Intzinarte	0	3.000	3.600	600	0	7000	900	15,4	4,32	19,72	6	10,8	1,8	0	5,69	24,29	4,57
caserío Alaberga	0	0	3.000	0	0	0	618	0	2,97	2,97	0	9	0	0	2,58	11,58	8,61
Galtzaraborda 11/13	0	0	702	0	0	317	0	0,70	0	0,7	0	2,1	0	0	0,6	2,7	2
Santa Clara 10-12-14	0	0	1.123	0	0	0	0	0	0	0	0	3,37	0	0	0,97	4,34	4,34
Santa Clara 20-22	0	0	852	0	0	39	0	0,09	0	0,09	0	2,56	0	0	0,73	3,29	3,2
Parcela a.3/9.1 de Sta Clara 24	0	0	655		0	53	0	1,17	0	1,17	0	1,97	0	0	0,56	2,53	1,36
Parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi	0	0	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	4	-	4	4
Loidialde	3.000	2.800	8.700	0	0	1266	0	2,79	0	2,79	11,6	26,1	0	0	12,49	50,19	47,4
TOTALES								164,03	199,29	363,32						573,19	209,876





El contenido del cuadro da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- * En la evaluación realizada no se han incluido los costes de mantenimiento de los nuevos equipamientos previstos en atención al conjunto de las razones siguientes: no están sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística; se desconoce su destino concreto, que no está determinado en general; incluso en el supuesto de que dicho destino estuviese determinado, su complejidad, diversidad, etc. hace que la determinación de sus costes de mantenimiento sea en cualquier caso muy compleja.

En todo caso, cabe considerar que esos costes podrán ser satisfactoriamente cubiertos por los ingresos positivos resultantes de los restantes conceptos considerados en la evaluación.

- * En atención a lo indicado, la sostenibilidad económica de los mencionados desarrollos urbanísticos ha de ser considerada en su conjunto y globalidad. No en vano, son partes de una propuesta unitaria y global de ordenación del medio urbano en el horizonte de proyección de este Plan.

Considerados en esa globalidad, el Plan General y esos desarrollos urbanísticos son económicamente sostenibles en la medida en que dan lugar a un balance positivo anual de 209.876 €.

Cabe indicar, por lo tanto, que los ingresos económicos anuales que pueden generar esos desarrollos urbanísticos serán superiores a las obligaciones de mantenimiento, etc. de las nuevas obligaciones urbanas que generan esos mismos desarrollos, incluso tras incluir los costes de mantenimiento de los equipamientos.

- * En los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento especial o parcial para la determinación de la ordenación pormenorizada de los correspondientes ámbitos o subámbitos urbanísticos, dicho planeamiento deberá evaluar la sostenibilidad económica de sus propuestas, sin perjuicio de cuánto antecede.

3.- Los ingresos económicos puntuales y su incidencia en la sostenibilidad económica de las propuestas del Plan General.

En atención a lo expuesto, algunos de esos ingresos puntuales son los asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas, actividades en locales, ocupación del dominio público municipal con determinados fines, expedición y entrega de documentos urbanísticos... etc.



En este momento y en atención, por un lado, a su relevancia y, por otro, a las dificultades de determinación y cuantificación de los ingresos asociados a los restantes, se van a evaluar de manera genérica los ingresos siguientes:

A.- El valor económico del 15% de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. A este respecto cabe indicar:

- a) No se consideran, en este momento, posibles ingresos económicos derivados del 15% correspondiente al Ayuntamiento en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos en ejecución, previstos en el PGOU de 2004. Se estima que esos ingresos ya han sido objeto de decisiones de inversión, ejecución, etc. en el pasado y, por lo tanto, no procede su consideración en el futuro proyectado por este PGOU. El desarrollo de Altzate está en ese supuesto.
- b) Se estima, asimismo, que en los supuestos en los que la cesión del citado 15% al Ayuntamiento sea cumplida mediante la adjudicación a éste de las parcelas urbanísticas en las que pueda ejecutarse la edificabilidad correspondiente tampoco generarán ingresos económicos. Los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos de Esnabide 2, Loidi alde, Hego Arramendi, Gamongoa, Larretxiipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte están en ese supuesto.
- c) Los desarrollos urbanísticos restantes en los que el referido 15% puede generar ingresos económicos para el Ayuntamiento, así como su cuantía, son los expuestos en el siguiente cuadro.

CUADRO 2

ÁMBITO - SUBÁMBITO	EDIFICABILIDA PONDERADA 15% [m ² (tp)]	VALOR ECONÓMICO -€-
Galtzaraborda 11-13	213,76	72.122
Caserío Alaberga	913,50	308.215
Santa Clara 10-12-14-20-22-24	800,84	270.203
Txirrita-Maleo	1.230,00	415.002
Masti-Loidi	246,00	83.000
Egiburu	1.623,72	547.843
Egiluze	2.460,00	830.004
TOTAL	7.487,822	2.526.389

B.- Los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). A este respecto cabe indicar:

- a) Tampoco se consideran a este respecto los desarrollos urbanísticos mencionados en el apartado "A.a" por razones equivalente a las expuestas en ese mismo apartado.
- b) Los ingresos vinculados a los restantes desarrollos, tomando como referencia exclusivamente la edificabilidad prevista sobre rasante, son los expuestos en el siguiente cuadro.



CUADRO 3

AMBITO - SUBÁBITO	USO	EDIFICABILIDAD PREVISTA (S.R.) -m²(t)-	COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN -€/m²(t)- (EM)-	COSTE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN -€-	% ICIO	INGRESOS ICIO -€-
Galtzaraborda 11-13	Viv. promoción libre	1.200	900	1.080.000	5,00%	54.000
Caserío Alaberga	Viv. promoción libre	3.000	900	2.700.000	5,00%	135.000
Esnabide 2	Viv. Protección Social	750	750	562.500	2,50%	14.063
	Viv. prot. tasada	750	800	60.000	2,50%	1.500
	Viv. promoción libre	1.520	900	1.368.000	5,00%	68.400
Santa Clara	Viv. promoción libre	5.995	900	5.395.500	5,00%	269.775
Loidi alde	Viv. Protección Social	3.000	750	2.250.000	2,50%	56.250
	Viv. prot. tasada	2.800	800	2.240.000	2,50%	56.000
	Viv. promoción libre	8.700	900	7.830.000	5,00%	391.500
	Terciario-comercial	960	350	336.000	5,00%	168.000
Hego Arramendi	Viv. Protección Social	1.500	750	1.125.000	2,50%	281.250
	Viv. prot. tasada	1.300	800	1.040.000	2,50%	26.000
	Viv. promoción libre	3.200	900	2.880.000	5,00%	144.000
Gamongoa	Viv. Protección Social	35.800	750	26.850.000	2,50%	671.250
	Viv. prot. tasada	5.750	800	4.600.000	2,50%	115.000
	Viv. promoción libre	18.666	900	16.799.400	5,00%	839.970
	Terciario-comercial	1.200	350	420.000	5,00%	21.000
Perutxene-Sagasti	Viv. Protección Social	27.322	750	20.491.500	2,50%	512.288
	Viv. prot. tasada	8.037	800	6.429.600	2,50%	160.740
	Viv. promoción libre	28.439	900	25.595.100	5,00%	1.279.755
	Terciario-comercial	2.750	350	962.500	5,00%	48.125
Zamalbideberri	Viv. prot. tasada	660	800	528.000	2,50%	13.200
	Viv. promoción libre	1.210	900	1.089.000	5,00%	54.450
	Terciario-comercial	130	350	45.500	5,00%	2.275
Tolare-Intzinarte	Viv. prot. tasada	3.000	800	2.400.000	2,50%	60.000
	Viv. promoción libre	3.600	900	3.240.000	5,00%	162.000
	Terciario-comercial	600	350	210.000	5,00%	10.500



AMBITO - SUBÁBITO	USO	EDIFICABILIDAD PREVISTA (S.R.) -m²(t)-	COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN -€/m²(t)- (EM)-	COSTE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN -€-	% ICIO	INGRESOS ICIO -€-
Larretxipi	Viv. promoción libre	2.808	1.000	2.808.000	5,00%	140.400
Larretxipi	Uso industrial	51.771	450	23.296.950	5,00%	1.164.848
Txirrita-Maleo	Uso industrial	4.000	450	1.800.000	5,00%	90.000
Masti-Loidi	Uso industrial	2.000	450	900.000	5,00%	45.000
Egiburu	Uso industrial	13.201	450	5.940.450	5,00%	297.023
Egiluze	Uso industrial	20.000	450	9.000.000	5,00%	450.000
TOTAL				182.273.000		7.803.562



IV.- LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS Y DESARROLLOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS.

1.- Introducción.

La justificación de la *suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos* constituye otro de los objetivos de este documento, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (art. "22.4" del RDL 7/2015, etc.).

La realización de esa tarea requiere una previa aclaración referente al contenido y significado del término usos productivos. Así, en atención a lo establecido en esas mismas disposiciones (artículos "3.3.d", "20.1.b", etc. del RDL 7/2015), y en otras que las precedieron (artículos "10.b" de la Ley 8/2007, ya derogada, etc.), los citados usos productivos se consideran equivalentes, fundamentalmente, a los que este Plan denomina usos de actividades económicas (industriales, terciarios, etc.), sin olvidarnos de las actividades propias del sector primario. Y la justificación de la suficiencia y adecuación de las propuestas planteadas a ese respecto en este Plan requiere la consideración diferenciada de, entre otras, las siguientes cuestiones:

- * La adecuación del Plan General a las previsiones de los planes territoriales.
- * Los criterios de determinación e implantación de desarrollos de actividades económicas planteados en el Plan General. Suficiencia y adecuación de las propuestas resultantes.

2.- La adecuación del Plan General a las previsiones de los planes territoriales.

Los planes territoriales que se mencionan a continuación justifican una singular atención en este momento:

A.- Las Directrices de Ordenación del Territorio (2019).

Las DOT vigentes fueron aprobadas definitivamente el 30 de julio de 2019.

Las propuestas del PGOU se adecuan, entre otras, a las directrices planteadas en las DOT en materia de suelos de actividades económicas y de equipamientos comerciales (establecidas en el art. 12 de sus Normas de Aplicación).

B.- El Plan Territorial Parcial de Donostia/San Sebastián (Donostialdea) (2016).

Aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2006, el PTP considera a Errenteria como un municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de suelo de actividades económicas industriales y asimiladas

El dimensionamiento y, en su caso, el emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas previsto en este PGOU se adecua a los criterios establecidos en ese PTP.



C.- El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales.

Aprobado definitivamente el año 2004, en lo referente a las actividades económicas, el PTS considera a Errenteria como un municipio de interés preferente para su instalación. No se prevén sin embargo operaciones públicas de crecimiento o nueva implantación.

D.- El Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

El PTS fue aprobado definitivamente el año 2014. Sus propuestas (incluidas las de carácter vinculante para el PGOU) son de naturaleza más bien formal y están vinculadas a: la categorización o zonificación global de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable; la regulación de determinados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística; etc.

El PGOU se adecúa a esas previsiones en los términos expuestos y justificados en él.

3.- Los criterios de determinación e implantación de desarrollos de actividades económicas de carácter urbano planteados en el Plan General. Propuestas resultantes.

3.1.- Criterios generales de ordenación.

Los objetivos estratégicos de ordenación y el modelo urbano planteados en este Plan en el conjunto del medio urbano condicionan directamente los criterios y las propuestas de implantación de los desarrollos de actividades económicas.

Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- * Dar respuesta a las demandas detectadas.
- * Consolidar los desarrollos de actividades económicas existentes, acordes con los objetivos del Plan General.
- * Consolidar los nuevos desarrollos previstos en el contexto del Plan General de 2004, acordes con los objetivos de este Plan y que están en diversas fases de su proceso de proyección y ejecución.
- * Ordenar e implantar esos desarrollos en el medio urbano actual, minimizando su extensión al medio natural.
- * Optimizar la utilización de los suelos, edificios... existentes y aptos para ese fin.



- * Generar entornos urbanos que respondan a la premisa de la mixtura y mezcla de usos, con presencia de actividades económicas, residenciales, etc.

3.2.- Criterios específicos.

Merecen una particular atención los criterios siguientes:

A.- *El régimen de zonificación urbanística y de usos.*

El régimen de zonificación urbanística (global y pormenorizada) y de usos planteado hace posible la presencia de distintos usos y actividades económicas en un mismo entorno urbano. No sólo en las zonas globales preferentemente destinadas a esas actividades, sino también en las residenciales.

Y también la implantación de dichas actividades, además de en las parcelas pormenorizadas de esa tipología, en parcelas residenciales, ocupando la totalidad o partes de éstas y de las edificaciones previstas en ellas.

De esa manera, adecuándose al objetivo general planteado al respecto, ese régimen incentiva la generación real y efectiva de entornos urbanos con mixtura de usos.

B.- *El emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas.*

Esos desarrollos, incluidos los nuevos que se formulan, como es el caso de Larretxipi, se sitúan en el medio urbano actual, adecuándose al objetivo general planteado a ese respecto.

C.- *La mezcla de usos.*

El conjunto de las propuestas anteriores conforma un mosaico de desarrollos de actividades económicas (existentes y nuevas) que se extienden al conjunto del medio urbano que, en consonancia con el objetivo estratégico planteado al respecto, genera un medio urbano funcionalmente complejo, caracterizado por la presencia y convivencia de distintos usos en él.

3.3.- Propuestas planteadas. Relación y cuantificación de los nuevos desarrollos de actividades económicas más relevantes.

La relación de esos desarrollos, así como la de la edificabilidad prevista en cada uno de ellos es la expuesta en el siguiente cuadro.

Responde a las necesidades del municipio, sin perjuicio de que éstas encuentran asimismo respuesta en el conjunto del área metropolitana, de acuerdo con lo establecido en su PTP.



**CUADRO 4.
DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

OFERTA NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS (m²(t) s.r.)	
Ámbito	Edificabilidad sobre rasante
AU 20 – Txirrita-Maleo	Se define envolvente adicional
AU 21 – Masti - Loidi	Se define envolvente adicional
AU 22 - Larretxipi	51.771
AU 27 - Egiburu	16.400 – 3.199 = 13.201
AU 29 - Egiluze	20.000
TOTAL	84.972 + otros = 100.000 aprox.

Nota: Adicionalmente se ordenan usos comerciales y terciarios en los ámbitos de uso predominantemente residencial.

4.- Criterios y propuestas referentes al sector primario.

En atención a las propuestas generales de este Plan, la superficie del suelo no urbanizable del municipio se corresponde con el 86,78 % de la superficie total del término municipal.

En todo caso, la importante dimensión / extensión del suelo no urbanizable en el término municipal se complementa o contrapone con una limitada relevancia del sector primario en la actividad económica municipal.

Eso hace de Errenteria un municipio dependiente (alejado de los cánones propios de la autosuficiencia alimentaria) en lo referente al sector primario y a las necesidades y demandas relacionadas con él.

En ese contexto, la modificación de esa situación no le corresponde o, mejor dicho, excede del cometido propio del Plan General. En todo caso, sí le corresponde determinar las medidas que, formando parte de su campo de intervención, pudieran contribuir (siquiera indirectamente) a la progresiva reducción de la citada dependencia. Y en esa línea, este Plan plantea entre otros extremos:

- * La consolidación del medio rural / natural actual, sin perjuicio de salvedades puntuales de escala o nula relevancia.
- * La adecuación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable a los criterios establecidos en el vigente PTS Agroforestal, incluidos los relacionados con la zonificación global de esa clase de suelo y, dentro de ella y en particular, la identificación y preservación de los suelos de alto valor estratégico.
- * La consolidación de las explotaciones agrarias-ganaderas-forestales existentes.
- * La previsión de la ordenación de una agroaldea.



5.- Conclusiones. Suficiencia y adecuación de los desarrollos de actividades económicas planteados.

De conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores, así como en el conjunto del Plan General, cabe concluir, entre otros extremos:

- * Los desarrollos de actividades económicas de carácter urbano planteados son suficientes y adecuados en atención, entre otras, a las razones siguientes:
 - Dan respuesta a las demandas existentes.
 - Se adecuan a los criterios establecidos en los planes territoriales vigentes.
 - Responden a los parámetros propios y/o acordes con la sostenibilidad en la medida en que:
 - Se emplazan en el medio urbano actual.
 - Contribuyen a la regeneración y recualificación de los entornos urbanos en los que se sitúan.
 - Incentivan la optimización del aprovechamiento del medio urbano actual.
 - Contribuyen a generar entornos urbanos con mixtura de usos (actividades económicas, residenciales...).
 - Cualitativamente, dan cobertura a las distintas modalidades de actividades económicas que demanda el municipio, incluyendo tanto las de carácter convencional (industriales, oficinas, turísticas, comerciales...) como de singular valor añadido.
- * En lo referente al sector primario y a las actividades propias de él, se determinan medidas que, formando parte del campo de intervención del Plan General, pudieran contribuir (siquiera indirectamente) a la progresiva reducción de la dependencia agraria / alimentaria, incluidas las siguientes:
 - Consolidación e incluso ampliación del medio rural / natural actual.
 - Adecuación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable a los criterios establecidos en el vigente PTS Agroforestal, incluida la identificación y preservación de los suelos de alto valor estratégico.
 - La consolidación de las explotaciones agrarias-ganaderas-forestales existentes.
 - La previsión de la ordenación de una agroaldea.



V.- LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS Y DESARROLLOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS.

En el presente documento se justifica la sostenibilidad económica de este Plan General, así como de las propuestas incluidas en él, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; artículo 3 del Reglamento de valoraciones de octubre de 2011; artículo "31.1.f" del Decreto 105/2008, de medidas urgentes; etc.).

Se justifica asimismo la suficiencia y la adecuación de los suelos y los desarrollos destinados a usos productivos de acuerdo con la legislación de aplicación (RDL, 7/2015).

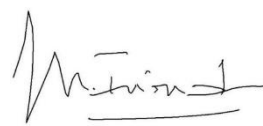
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



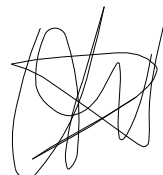
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro

